

# **Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay I**

Estados financieros por el ejercicio finalizado al  
31 de diciembre de 2022 e informe de auditoría  
independiente

# FIDEICOMISO FINANCIERO FORESTAL BOSQUES DEL URUGUAY I

## Estados financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 e informe de auditoría independiente

### **Contenido**

Informe de auditoría independiente

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de flujos de efectivo

Estado de cambios en el patrimonio neto

Notas a los estados financieros

## Informe de auditoría independiente

Señores  
Directores y Accionistas de  
EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A.

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay I expresados en dólares estadounidenses que se adjuntan; dichos estados financieros comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los correspondientes estados del resultado integral, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio terminado en esa fecha y las notas de políticas contables significativas y otras notas explicativas a los estados financieros, que se adjuntan.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera del Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay I al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el ejercicio terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

### Fundamentos para la opinión

Hemos realizado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Nosotros somos independientes del Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay I, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

### Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros en el período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

### Valuación a valor razonable de tierras y bosques

Para determinar el valor razonable de tierras y bosques, el Fiduciario, con la ayuda de peritos independientes (ver Notas 2.9 y 2.11), ha optado como técnica de valuación, el enfoque de ingresos (técnica del valor presente neto) para los bosques y el enfoque de mercado para las tierras. La determinación de estos valores implica una aplicación significativa de juicio profesional (valor razonable nivel 3 en los términos de la NIIF 13), dado que dicha valuación incluye supuestos relevantes tales como precios de mercado estimados, estimación de madera disponible futura, tasa de descuento, costos operativos (cosecha, transporte, etc.) y valores promedios tomados de publicaciones disponibles corregidos a efectos de recoger las características del activo. Su determinación depende del resultado de estimaciones complejas que requieren la aplicación de supuestos y del juicio profesional por parte de la Administración.

En tal sentido, los principales procedimientos de auditoría efectuados fueron los siguientes:

- Evaluamos el procedimiento adoptado por el Fiduciario y la Comisión de Vigilancia a efectos de designar los peritos independientes.
- Evaluamos la idoneidad técnica de los peritos independientes y la independencia profesional de los mismos.
- Contrastamos los datos relevantes de base utilizados en el informe de valuación correspondiente con fuentes externas (publicaciones especializadas sobre el precio de la tierra).
- Con relación a los flujos de fondos descontados analizamos los supuestos claves tales como tasas de descuentos, valor de la madera, etc. Hemos recurrido al uso de expertos, los cuales analizaron la razonabilidad de la metodología y de los valores razonables estimados.

## Otros asuntos

Nuestra auditoría también incluyó la revisión de la conversión de las cifras en dólares estadounidenses a pesos uruguayos y, en nuestra opinión, dicha conversión ha sido realizada de acuerdo con la metodología descrita en la Nota 2.2. La conversión de los estados financieros a pesos uruguayos ha sido realizada a efectos de cumplir con normas vigentes en Uruguay en relación a la presentación de estados financieros.

## Responsabilidades de la Dirección por los Estados Financieros

La Dirección de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., fiduciario del Fideicomiso, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad del Fideicomiso de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Entidad, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros del Fideicomiso.

## Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría.

Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.

- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y, de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.

Asimismo, declaramos a la Dirección que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes relacionados a la independencia, y comunicado todas nuestras relaciones y otros asuntos que razonablemente podrían afectar nuestra independencia, y si aplicara, las salvaguardas correspondientes.

Entre los asuntos que han sido comunicados a la Dirección, hemos determinado aquellos que resultaron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del ejercicio actual y, por lo tanto, son asuntos claves de auditoría. Describimos dichos asuntos en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente un asunto, o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que el asunto no debe ser incluido en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo podrían, razonablemente, superar los beneficios de interés público de su revelación.

Entre otros temas, nos comunicamos con la Dirección en relación al alcance y la oportunidad de los procedimientos de auditoría, los hallazgos significativos de auditoría identificados, incluidas, en caso de haberlas, las deficiencias significativas en el sistema de control interno que hubiésemos identificado en el transcurso de nuestra auditoría.

30 de marzo de 2023



**Héctor Cuello**  
Socio, Deloitte S.C.



## Estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022

(en dólares estadounidense y pesos uruguayos)

	Notas	US\$		Equivalente en \$	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activo</b>					
<b>Activo no corriente</b>					
Propiedad, planta y equipo	5	29.730.679	28.473.037	1.191.338.054	1.272.602.380
Activos biológicos- plantaciones	4	38.238.792	37.286.986	1.532.266.647	1.666.541.861
<b>Total activo no corriente</b>		<b>67.969.471</b>	<b>65.760.023</b>	<b>2.723.604.701</b>	<b>2.939.144.241</b>
<b>Activo corriente</b>					
Inventarios	3.1	345.345	324.246	13.838.303	14.492.155
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	3.2	1.378.616	1.339.368	55.242.530	59.863.067
Otros activos no financieros	3.3	304.399	236.884	12.197.573	10.587.590
Efectivo y equivalente de efectivo	3.4	2.119.236	158.061	84.919.915	7.064.517
<b>Total activo corriente</b>		<b>4.147.596</b>	<b>2.058.559</b>	<b>166.198.321</b>	<b>92.007.329</b>
<b>Total activo</b>		<b>72.117.067</b>	<b>67.818.582</b>	<b>2.889.803.022</b>	<b>3.031.151.570</b>
<b>Patrimonio</b>					
Certificados de participación	7	50.000.000	50.000.000	931.350.000	931.350.000
Reserva por conversión	7	-	-	977.778.775	1.259.941.435
Resultados acumulados		16.369.224	11.592.562	750.352.392	561.588.146
<b>Total patrimonio</b>		<b>66.369.224</b>	<b>61.592.562</b>	<b>2.659.481.167</b>	<b>2.752.879.581</b>
<b>Pasivo</b>					
<b>Pasivo no corriente</b>					
Préstamos y obligaciones	3.6	-	1.000.000	-	44.695.000
Impuesto diferido	2.15	2.233.786	2.598.200	89.510.047	116.126.549
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>2.233.786</b>	<b>3.598.200</b>	<b>89.510.047</b>	<b>160.821.549</b>
<b>Pasivo corriente</b>					
Préstamos y obligaciones	3.6	2.329.632	1.469.965	93.350.692	65.700.104
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	3.5	1.184.425	1.157.855	47.461.116	51.750.336
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>3.514.057</b>	<b>2.627.820</b>	<b>140.811.808</b>	<b>117.450.440</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>5.747.843</b>	<b>6.226.020</b>	<b>230.321.855</b>	<b>278.271.989</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>72.117.067</b>	<b>67.818.582</b>	<b>2.889.803.022</b>	<b>3.031.151.570</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado del resultado integral por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(en dólares estadounidenses y pesos uruguayos)

	Notas	US\$		Equivalente en \$	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos operativos	3.7	11.433.692	3.489.401	460.844.813	153.611.603
Cambio en el valor razonable de los activos biológicos	4	3.407.220	5.507.485	136.530.713	246.157.037
Costo de los bienes vendidos		(10.223.145)	(2.942.329)	(413.165.588)	(130.489.228)
<b>Resultado bruto</b>		<b>4.617.767</b>	<b>6.054.557</b>	<b>184.209.938</b>	<b>269.279.412</b>
Gastos de administración y ventas	3.8	(1.202.153)	(1.180.211)	(48.964.907)	(51.478.429)
Resultados financieros	3.9	(418.672)	(12.544)	(17.588.199)	(506.382)
Resultados diversos	3.10	1.110.302	7.033.815	44.490.911	314.376.361
<b>Resultado del ejercicio antes del impuesto a la renta</b>		<b>4.107.244</b>	<b>11.895.617</b>	<b>162.147.743</b>	<b>531.670.962</b>
Impuesto a la renta	2.15	669.417	(957.244)	26.616.502	(42.799.533)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>4.776.661</b>	<b>10.938.373</b>	<b>188.764.245</b>	<b>488.871.429</b>
<b>Otro resultado integral del ejercicio</b>					
<b>Partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados</b>					
Reserva por conversión	2.2	-	-	(282.162.659)	119.309.767
<b>Resultado integral del ejercicio</b>		<b>4.776.661</b>	<b>10.938.373</b>	<b>(93.398.414)</b>	<b>608.181.196</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Estado de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(en dólares estadounidense y pesos uruguayos)

Notas	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Flujo de fondos provenientes de actividades operativas</b>				
Resultado del ejercicio por operaciones continuadas antes de impuesto a las ganancias	4.107.244	11.895.617	162.147.743	531.670.962
<b>Ajustes</b>				
Intereses devengados no pagados	85.653	19.965	3.432.207	892.354
Depreciaciones	5 3.465	460	140.092	20.027
Costo de venta de bosque en pie	2.723.470	736.009	110.433.451	32.895.922
Resultado por valuación tierras	3.10 (1.110.302)	(7.033.815)	(44.490.911)	(314.376.361)
Cambios en valor razonable de los activos biológicos	4 (3.407.220)	(5.507.485)	(136.530.713)	(246.157.037)
	<b>2.402.310</b>	<b>110.751</b>	<b>95.131.869</b>	<b>4.945.867</b>
<b>Cambios en activos y pasivos</b>				
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(39.248)	(561.579)	(1.663.448)	(24.438.514)
Inventarios	3.592	(260.580)	152.230	(11.339.789)
Otros activos no financieros	(67.515)	(19.028)	(2.861.488)	(828.051)
Cuentas a pagar comerciales y otras cuentas por pagar	331.573	567.603	14.053.058	24.700.664
Ajuste por conversión	-	-	(1.556.921)	409.971
<b>Flujo neto de actividades de operación</b>	<b>2.630.712</b>	<b>(162.833)</b>	<b>103.255.300</b>	<b>(6.549.852)</b>
<b>Flujo de fondos utilizado en actividades de inversión</b>				
Costos incurridos en el activo biológico	4 (292.747)	(237.688)	(11.953.545)	(10.380.180)
Compras de propiedad, planta y equipo	5 (150.805)	-	(6.056.154)	-
<b>Flujo neto de actividades de inversión</b>	<b>(443.552)</b>	<b>(237.688)</b>	<b>(18.009.699)</b>	<b>(10.380.180)</b>
<b>Flujo de fondos utilizado en actividades de financiamiento</b>				
Préstamos y obligaciones	(225.985)	(69.610)	(9.293.864)	(2.747.939)
<b>Flujo neto de actividades de financiamiento</b>	<b>(225.985)</b>	<b>(69.610)</b>	<b>(9.293.864)</b>	<b>(2.747.939)</b>
<b>Variación en el flujo de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>1.961.175</b>	<b>(470.131)</b>	<b>75.951.737</b>	<b>(19.677.971)</b>
<b>Saldo inicial de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>158.061</b>	<b>628.192</b>	<b>7.064.517</b>	<b>26.597.669</b>
Efecto asociado al mantenimiento y conversión de efectivo y equivalentes	-	-	1.903.661	144.819
<b>Saldo final de efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>2.119.236</b>	<b>158.061</b>	<b>84.919.915</b>	<b>7.064.517</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.



## Estado de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(en dólares estadounidenses)

	Notas	CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>50.000.000</b>	<b>654.189</b>	<b>50.654.189</b>
Resultado del ejercicio		-	10.938.373	10.938.373
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>50.000.000</b>	<b>11.592.562</b>	<b>61.592.562</b>
Resultado del ejercicio		-	4.776.661	4.776.661
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>50.000.000</b>	<b>16.369.223</b>	<b>66.369.223</b>

## Estado de cambios en el patrimonio neto por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

(en pesos uruguayos)

	Notas	CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN	RESERVA POR CONVERSIÓN	RESULTADOS ACUMULADOS	PATRIMONIO TOTAL
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>		<b>931.350.000</b>	<b>1.140.631.668</b>	<b>72.716.717</b>	<b>2.144.698.385</b>
Resultado del ejercicio		-	-	488.871.429	488.871.430
Reserva por conversión	7	-	119.309.767	-	119.309.767
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>		<b>931.350.000</b>	<b>1.259.941.435</b>	<b>561.588.146</b>	<b>2.752.879.581</b>
Resultado del ejercicio		-	-	188.764.246	188.764.246
Reserva por conversión	7	-	(282.162.660)	-	(282.162.660)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>		<b>931.350.000</b>	<b>977.778.775</b>	<b>750.352.392</b>	<b>2.659.481.167</b>

Las notas que acompañan a estos estados financieros forman parte integral de los mismos.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023  
se extiende en documento adjunto  
Deloitte S.C.

# Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay I

## Notas a los estados financieros por el ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022

### Nota 1 - Información básica sobre el Fideicomiso Forestal Bosques del Uruguay

Con fecha 6 de mayo de 2011 se celebra el contrato, en la ciudad de Montevideo, entre EF ASSET MANAGEMENT Administradora de Fondos de Inversión S.A. en calidad de “Fiduciario”, Agroempresa Forestal S.A. en calidad de “Administrador” y los Suscriptores Iniciales de los Valores en calidad de “Fideicomitentes”, constituyendo el Fideicomiso Financiero Forestal Bosques del Uruguay. El mismo fue protocolizado el 9 de mayo de 2011.

El Fideicomiso ha integrado los importes pagados por los Fideicomitentes en su carácter de suscriptores iniciales de los Valores, en las condiciones que se establecen en el Contrato y para ser destinados al cumplimiento de los fines del mismo.

Con los fondos provenientes de la colocación de los Valores (Certificados de Participación), el Fiduciario invirtió en la compra de Inmuebles rurales, situados dentro de la República Oriental del Uruguay, y realizado el desarrollo de la actividad silvícola, integrando el patrimonio del Fideicomiso.

El Plan de Negocios establece el marco dentro del cual se desarrolla la estrategia del Fideicomiso para cumplir con su fin, y específicamente indica los requisitos generales que han de reunir los Inmuebles.

El Fiduciario designa al Administrador, por medio del Contrato de Administración, para cumplir la tarea de administrar los Bienes Fideicomitados y llevar adelante la implementación del Plan de Negocios, con respecto al presente Fideicomiso y el Contrato de Administración. Sin perjuicio de esto, el Fiduciario mantendrá la responsabilidad por la gestión del Administrador por las tareas subcontratadas a éste.

El Fideicomiso no podrá invertir sus recursos en valores no permitidos para los Fondos de Ahorro Previsional.

El patrimonio del Fideicomiso está constituido por los activos y por todos los derechos económicos, presentes y futuros que generen los mismos. Quedará afectado única y exclusivamente a los fines que se destina y sólo podrán ejercitarse respecto a él, los derechos y acciones que se refieran a dichos bienes.

Con fecha 5 de agosto de 2011, EFAM emitió por cuenta del Fideicomiso, Certificados de Participación escriturales, por valor nominal de US\$ 50.000.000 (dólares americanos cincuenta millones).

Los Certificados de Participación otorgan a los Titulares derechos de participación sobre el resultado del Fideicomiso, de acuerdo a los términos y condiciones establecidas.

El Fideicomiso se mantendrá vigente por un plazo máximo de 30 años, o hasta el momento que se liquiden todos los Activos del Fideicomiso y se cancelen todas las obligaciones.

En la asamblea de titulares de fecha 27 de febrero de 2013, los titulares resolvieron modificar condiciones respecto a las modalidades de contratación del Contrato del Fideicomiso. A los efectos de reflejar las condiciones aprobadas por los titulares en la referida asamblea, con fecha 5 de marzo de 2013, las partes deciden modificar el contrato. Acuerdan incluir como finalidad del Fideicomiso, la posibilidad de arrendar inmuebles rurales en forma adicional a la compra de campos. Se autoriza también la adquisición de inmuebles rurales mediante la celebración de promesas de enajenación de inmuebles a plazo.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El Fideicomiso cierra su ejercicio fiscal y contable el 31 de diciembre de acuerdo a lo establecido en el artículo 330 de la Recopilación de Normas del Mercado de Valores del Banco Central del Uruguay. El estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo se presentan por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022.

Los presentes estados financieros han sido autorizados para su emisión por parte de EF Asset Management Administradora de Fondos de Inversión S.A., fiduciario del Fideicomiso con fecha 30 de marzo de 2023.

## Nota 2 - Bases de preparación y políticas contables significativas

### 2.1 Normas contables aplicadas.

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a lo establecido en el Decreto 124/11. Este Decreto, emitido por el Poder Ejecutivo el 1° de abril de 2011, establece como normas contables adecuadas de aplicación obligatoria para emisores de valores de oferta pública, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standard Board - IASB), traducidas al idioma español.

Adicionalmente, en el presente ejercicio el Fideicomiso adoptó el Decreto 108/22 de fecha 4 de abril de 2022 en lo referente a la presentación obligatoria de los estados financieros expresados en pesos uruguayos dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 1 de dicho decreto. En este sentido, el Fideicomiso no ha optado por la aplicación de los criterios de presentación establecidos en dicha norma.

#### 2.1.1 Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones cuya aplicación obligatoria comenzó en el presente ejercicio

Las políticas contables aplicadas por el Fideicomiso para la preparación y presentación de los presentes estados financieros son las mismas aplicadas por el Fideicomiso en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2021 y por el ejercicio anual terminado en esa fecha, excepto por la adopción de las nuevas normas con vigencia a partir del 1 de enero de 2022. El Fideicomiso no adoptó en forma anticipada otras normas, interpretaciones o modificaciones que han sido emitidas, pero no están aún vigentes.

Durante el presente ejercicio entró en vigencia la aplicación de las siguientes nuevas normas y/o normas revisadas emitidas por el IASB.

- Modificación a la NIIF 3 – actualización de referencias al Marco Conceptual.
- Propiedades, planta y equipo – importes obtenidos con anterioridad al uso previsto – modificación de la NIC 16.
- Contratos onerosos – Costos de cumplimiento de contratos – Modificaciones a la NIC 37.
- NIIF 1 – Adopción por primera vez de NIIF - Subsidiarias que adoptan primera vez las NIIF.
- NIIF 9 Instrumentos financieros – honorarios en el test del 10% para la baja de pasivos financieros.
- NIC 41 Agricultura – Impuestos en la valuación a valor razonable.
- Modificación a la NIIF 16: Concesiones de alquiler relacionados al Covid-19.

La aplicación de estas nuevas normas no afecta en forma significativa los estados financieros del Fideicomiso.

#### 2.1.2 Normas nuevas y revisadas, interpretaciones y modificaciones publicadas cuya aplicación aún no es obligatoria

A la fecha de aprobación de los presentes estados financieros, las normas e interpretaciones emitidas por el IASB que aún no han entrado en vigencia para ejercicios iniciados el 1 de enero de 2022, y que no fueron adoptadas anticipadamente por el fideicomiso son las siguientes:

- NIIF 17 – Contratos de seguro. (1)
- Modificación a la NIC 1 - Clasificación de obligaciones como corrientes y no corrientes. (1)
- NIC 8 – Definición de estimaciones contables. (1)

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- NIC 1 – Revelaciones de políticas contables. (1)
- NIC 12 – Impuesto diferido asociado a activos y pasivos de una única transacción. (1)

(1) En vigencia para los períodos que comienzan a partir del 1º de enero de 2023.

La Gerencia espera que la aplicación de estas modificaciones no afecte en forma significativa los estados financieros.

A continuación, se presentan las principales políticas contables aplicadas:

## **2.2 Moneda funcional y criterios utilizados para la conversión de los estados financieros a pesos uruguayos**

La normativa vigente en Uruguay establece que la moneda funcional debe proporcionar información sobre el Fideicomiso que sea útil y refleje la sustancia económica de los eventos y circunstancias relevantes para el Fideicomiso. Si una determinada moneda es utilizada en forma extendida en el Fideicomiso o tiene un impacto importante sobre el Fideicomiso, puede ser apropiada como moneda funcional.

Una moneda puede ser considerada funcional según la norma cuando:

- las compras son financiadas en esa moneda;
- las cobranzas de los deudores comerciales son realizadas en esa moneda;
- los precios por los bienes o servicios vendidos están nominados en esa moneda;
- el costo de los bienes vendidos o servicios prestados está nominado en esa moneda.

El Fideicomiso utiliza el dólar estadounidense como su moneda funcional basada en que sus principales ingresos y egresos están nominados en esa moneda.

El Fideicomiso para cumplir con las disposiciones legales, debe utilizar el peso uruguayo como moneda de presentación de sus estados.

Según lo establecido en dicha normativa el Fideicomiso para convertir sus estados financieros desde la moneda funcional a la moneda de presentación debe:

- convertir sus activos y pasivos al tipo de cambio de cierre;
- convertir sus ingresos y egresos al tipo de cambio vigente a la fecha de las respectivas transacciones;
- convertir el patrimonio, al tipo de cambio de las transacciones que le dieron origen;
- reconocer los resultados por conversión directamente en otros Resultados integrales sin afectar los resultados del ejercicio.

Los rubros patrimoniales han sido re expresados de la siguiente manera: 1) el capital se presenta a su valor en pesos uruguayos históricos; 2) los resultados acumulados corresponden a los resultados de ejercicios anteriores en dólares estadounidenses convertidos según la norma general de conversión.

La diferencia surgida por la utilización del tipo de cambio de cierre para la conversión de activos, pasivos y patrimonio y tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción para el resultado del ejercicio se expone directamente en el patrimonio en el rubro ajustes al patrimonio y en el estado de resultados integrales como “Reserva por conversión”.

## **2.3 Saldos en monedas distintas a la funcional**

Los activos y pasivos en moneda distinta a la funcional son valuados a los tipos de cambio de cierre del ejercicio. Las diferencias de cambio son imputadas a resultados. Los saldos de activos y pasivos denominados en moneda distinta a la funcional al cierre del ejercicio se resumen en Nota 6.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## **2.4 Criterio general de valuación de activos y pasivos**

Los activos y pasivos (con excepción de los activos biológicos y la propiedad, planta y equipo) han sido valuados sobre la base del costo que inicialmente se desembolsó o del compromiso asumido respectivamente y posteriormente medido al costo amortizado. En todos los casos dichos importes fueron ajustados según se expresa en el numeral anterior.

## **2.5 Efectivo y equivalente de efectivo**

Se consideran efectivos y equivalentes de efectivo a los depósitos en cuenta corriente y a la vista mantenidos en instituciones financieras.

## **2.6 Activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado.

El fideicomiso mantiene préstamos bancarios con entidades financieras en plaza.

## **2.7 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se presentan a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Gerencia del Fiduciario no ha constituido una provisión por deudores incobrables basándose en el método de las pérdidas de créditos esperadas teniendo presente la probabilidad de default y el monto que espera recuperarse en dicho escenario, entendiéndose que el efecto de la aplicación no tiene un efecto significativo sobre los estados financieros del Fideicomiso.

## **2.8 Otros activos no financieros**

Los activos no financieros se presentan a su valor nominal y corresponden principalmente a créditos fiscales.

## **2.9 Activos biológicos - plantaciones**

Las plantaciones forestales se presentan en el estado de situación financiera a su valor razonable.

El Fideicomiso determina anualmente el valor de sus plantaciones forestales de acuerdo a una tasación de sus bosques realizada por consultores forestales independientes. El valor razonable de las plantaciones forestales ha sido estimado al 31 de diciembre de 2022 por el perito independiente mediante técnicas de valor actual de flujos de fondos estimados, combinando técnicas de enfoque de ingresos (income approach) y enfoque de costos (cost approach).

Con base en la metodología descrita el perito independiente ha determinado que el valor razonable de los activos biológicos al 31 de diciembre de 2022 ascendía a US\$ 38.238.792, equivalente a \$ 1.532.266.647 y al 31 de diciembre de 2021 ascendía a US\$ 37.286.986, equivalente a \$ 1.666.541.861.

A dichos efectos se han considerado básicamente:

- los precios representativos estimados para el ejercicio de la proyección
- los costos anuales variables y fijos asociados a la producción forestal
- una tasa de descuento estimada en base a un modelo de precios de activos de capital, la cual asciende a 7,5% (al 31 de diciembre 2021 la valuación consideró una tasa del 7,5%)

Los cambios en la medición del valor razonable (combinación de crecimiento biológico, cambios en los precios, costos y gastos) son reconocidos en el estado de resultados integrales.

Los activos biológicos se reconocen y se miden a su valor razonable por separado del terreno.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

El valor razonable de los mismos ha sido determinado usando principalmente fuentes de información correspondiente al nivel 3 de jerarquía.

## **2.10 Inventarios**

Los inventarios se presentan valuadas al costo de adquisición.

El costo se determina con base en el método de valuación FIFO para la imputación de las salidas.

El Fideicomiso estima que los valores contables de los bienes de cambio no superan su valor neto de realización.

## **2.11 Propiedad, planta y equipo**

La composición y evolución de los saldos de propiedad, planta y equipo durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2022 se expone en la Nota 5 a los presentes estados financieros.

De acuerdo a lo estipulado en el contrato se realizó una valuación de las tierras por un perito independiente al 31 de diciembre de 2022. El valor contable de las tierras a dicha fecha fue ajustado a los valores estipulados en el informe emitido por dicho perito, el mismo asciende a US\$ 29.573.516, equivalente a \$ 1.185.040.359 y al 31 de diciembre de 2021 ascendía a US\$ 28.463.214, equivalente a \$ 1.272.163.350.

El valor razonable de los mismos ha sido determinado usando principalmente fuentes de información correspondiente al nivel 3 de jerarquía.

Dichos importes fueron convertidos a pesos uruguayos según lo expresado en la Nota 2.2.

Los desembolsos posteriores a la adquisición de propiedades, planta y equipo son incluidos al importe en libros del activo cuando sea probable que de los mismos se deriven beneficios económicos futuros, adicionales a los originalmente evaluados.

La Dirección estima que el valor neto contable de los bienes no supera su valor de utilización y que no ha ocurrido ninguna pérdida por deterioro de la propiedad, planta y equipo.

Las depreciaciones del ejercicio han sido imputadas a gastos de administración y ventas.

## **2.12 Criterio de lo devengado y reconocimiento de ingresos**

Las ganancias son reconocidas cuando se realizan y las pérdidas cuando se incurren, independientemente del momento en que se cobran o pagan, respectivamente. Los ingresos en general son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen al patrimonio del Fideicomiso como consecuencia de las transacciones llevadas a cabo por el mismo.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios prestados se contabilizan cuando los riesgos más significativos relacionados con la propiedad de los bienes se transfieren al comprador o una vez que los servicios hayan sido devengados, y su monto pueda ser determinado en forma confiable.

Los ingresos y egresos incluidos en el estado de resultados integrales se muestran por el importe que originalmente se obtuvo o se desembolsó por los bienes o servicios.

Los gastos de administración y ventas, resultados financieros y otros han sido tratados de acuerdo con el principio de lo devengado.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### **2.13 Concepto de capital utilizado**

Se ha considerado resultado del ejercicio a la diferencia de valor que arroja el patrimonio al 31 de diciembre de 2022 respecto a la cifra de capital que debía mantenerse. El concepto de capital a mantener utilizado es el de capital financiero.

### **2.14 Concepto de fondos**

Para la preparación del estado de flujos de efectivo se utilizó la definición de fondos igual a efectivo y equivalente de efectivo aplicándose en su preparación el método indirecto.

### **2.15 Impuestos, impuesto a la renta corriente e impuesto diferido**

El Fideicomiso es contribuyente del Impuesto al Valor Agregado, Impuesto a la Renta de la Actividad Económica y del Impuesto al Patrimonio. También es agente de retención del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas.

El Fideicomiso es contribuyente de IRAE por todas las rentas de fuente uruguaya que obtenga y en la medida que no estén dentro de las exoneraciones otorgadas por la Ley 15.939 de promoción del sector forestal.

El Fideicomiso es contribuyente de Impuesto al Patrimonio, siendo exentos del impuesto los bosques de rendimientos plantados en zonas declaradas de prioridad forestal, así como los terrenos afectados a dichas plantaciones.

Respecto de este último tributo, en el 2013 la Ley 19.088 modificó la exoneración que regula al sector agropecuario e incorporó la aplicación de una sobretasa a dichos contribuyentes. Por su parte, el Decreto 293/013, reglamentario de la mencionada Ley, introdujo una modificación por la cual se hace extensiva a los fideicomisos la exoneración de Impuesto al Patrimonio que ya existía para determinadas sociedades que cotizan en bolsa. La exoneración es aplicable por cinco ejercicios desde el de la propia suscripción.

Por lo que, para el ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso no goza de dicha exoneración sobre el Impuesto al Patrimonio y sobre la sobretasa.

Con fecha 8 de marzo de 2016, la Dirección General Impositiva publicó una consulta en donde establece que las exoneraciones del impuesto al patrimonio agropecuario resultan también aplicables a la sobretasa. En tal sentido, y de acuerdo a la nueva información disponible, el Fideicomiso solicitó y obtuvo la devolución por parte de la Dirección General Impositiva de los importes abonados por este concepto por los ejercicios 2013, 2014 y 2015 mediante certificados de crédito para el ejercicio cerrado el 30 de junio de 2016.

La venta de productos agropecuarios en estado natural se encuentra sujeta al régimen de IVA en suspenso. La venta de rolos descortezados y talado de montes implantados por el propio Fideicomiso o que hayan sido adquiridos en pie, se consideran venta de productos agropecuarios en estado natural. En consecuencia, el IVA permanecerá en suspenso pudiendo recuperar el impuesto incluido en las adquisiciones que integren el costo. Los ingresos por pastoreo están exentos de IVA, con lo cual una porción del IVA compras indirecto no podrá recuperarse por asociarse a este tipo de ingresos.

El Fideicomiso deberá tributar la Contribución Inmobiliaria Rural sobre los padrones adquiridos para la explotación. Sin embargo, en virtud de la Ley 18.245, se exonera de la Contribución Inmobiliaria Rural los padrones que el Fideicomiso afecte a las plantaciones de bosques incluidos en los proyectos de Madera de Calidad definidos por el Ministerio de Ganadería, Agricultura y Pesca.

Asimismo, el Fideicomiso determina el impuesto a la renta por el método del impuesto diferido, el cual consiste en el reconocimiento (como crédito o deuda) del efecto impositivo de las diferencias temporarias entre la valuación contable y la fiscal de los activos y pasivos, determinado a la tasa vigente del 25%, y su posterior imputación a los resultados de los ejercicios en los cuales se produce la reversión de las mismas.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Impuesto a la renta

### a. Componentes del impuesto a la renta reconocido en el estado del resultado integral

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ganancia/(pérdida) por impuesto diferido	669.417	(957.244)	26.616.502	(42.799.533)
	<b>669.417</b>	<b>(957.244)</b>	<b>26.616.502</b>	<b>(42.799.533)</b>

### b. Impuesto a la renta diferido

Los activos y pasivos que generan diferencias temporarias son atribuibles según el siguiente detalle:

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Prop., planta y equipo - Tierras	193.513	524.573	7.754.249	23.445.782
Prop., planta y equipo - Mejoras	(209)	(108)	(8.362)	(4.806)
Activos biológicos	2.040.482	2.073.735	81.764.160	92.685.572
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>2.233.786</b>	<b>2.598.200</b>	<b>89.510.047</b>	<b>116.126.549</b>

### c. Movimiento de impuesto diferido durante el ejercicio

	US\$			
	Saldos al 31/12/2021	Cargo a resultados	Efecto de conversión	Saldo al 31/12/2022
Propiedad, planta y equipo - Tierras	524.573	(394.648)	63.588	193.513
Propiedad, planta y equipo - Mejoras	(108)	(90)	(11)	(209)
Activos biológicos	2.073.735	(274.679)	241.426	2.040.482
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>2.598.200</b>	<b>(669.417)</b>	<b>305.003</b>	<b>2.233.786</b>

	Equivalente en \$			
	Saldos al 31/12/2021	Cargo a resultados	Efecto de conversión	Saldos al 31/12/2022
Propiedad, planta y equipo - Tierras	23.445.782	(15.691.533)	-	7.754.249
Propiedad, planta y equipo - Mejoras	(4.806)	(3.556)	-	(8.362)
Activos biológicos	92.685.572	(10.921.413)	-	81.764.160
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>116.126.549</b>	<b>(26.616.502)</b>	<b>-</b>	<b>89.510.047</b>



**d. Conciliación del gasto por impuesto a la renta y la utilidad contable**

	31/12/2022		31/12/2021	
	US\$	Equivalente en \$	US\$	Equivalente en \$
Resultado contable antes de IRAE	4.107.244	162.147.743	11.895.617	531.670.962
	25%	25%	25%	25%
Impuesto a la renta según tasa aplicable	<b>(1.026.811)</b>	<b>(40.536.936)</b>	<b>(2.973.904)</b>	<b>(132.917.741)</b>
<u>Ajustes que no generan diferencia temporaria:</u>				
Renta no gravada	2.168.872	91.923.299	3.921.254	170.643.187
Gastos asociados a ingresos no gravados	(591.355)	(25.063.379)	(2.112.096)	(91.913.104)
Pérdidas fiscales	(310.728)	(13.169.593)	141.916	6.175.836
Ajuste por conversión	(305.003)	-	-	-
Otros conceptos netos	734.442	13.463.111	65.586	5.212.289
	<b>669.417</b>	<b>26.616.502</b>	<b>(957.244)</b>	<b>(42.799.533)</b>

**2.16 Provisiones**

Las provisiones se reconocen contablemente cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (legal o contractual) como resultado de un suceso pasado, es probable que se deban afectar recursos para cancelar tales obligaciones en el futuro y las mismas puedan estimarse en forma fiable.

**2.17 Instrumentos financieros**

Los principales instrumentos financieros del Fideicomiso están compuestos por, depósitos en cuentas corrientes bancarias, créditos y deudas. El principal propósito de mantener activos más líquidos es el de proporcionar disponibilidades financieras al Fideicomiso para hacer frente a sus necesidades operativas. El Fideicomiso no ha contratado instrumentos financieros derivados en el ejercicio.

**2.18 Estimaciones y supuestos realizados en la aplicación de políticas contables**

La preparación de los estados financieros requiere que el Fiduciario haga estimaciones y suposiciones que afectan los montos informados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir respecto de estas estimaciones.

Las políticas contables significativas, estimaciones y supuestos más importantes para la determinación de los valores contables de los activos y pasivos son los siguientes:

**(a) Valor razonable de las tierras de propiedad, planta y equipo y de los activos biológicos (plantaciones)**

El Fideicomiso contrata tasadores expertos independientes para determinar anualmente el valor razonable de las tierras (Nota 2.11) y de los activos biológicos (Nota 2.9).

Los métodos utilizados para determinar el valor razonable requieren realizar estimaciones y supuestos, basados en información objetiva y conocimiento del negocio. Dichas estimaciones son altamente sensibles, y una variación en las mismas puede determinar una variación significativa en los valores razonables reconocidos en los estados financieros para los activos biológicos. Es por esta razón que las estimaciones son revisadas periódicamente, ajustándose en consecuencia si es necesario.

## **(b) Impuesto a la renta**

El Fideicomiso reconoce los efectos por impuesto diferido basado en estimaciones y suposiciones sobre la forma de realización y cancelación, respectivamente, de sus activos y pasivos. Cambios en dichas estimaciones y supuestos podrían modificar en forma significativa, en el ejercicio en que dichas modificaciones se produzcan, los saldos por activos y pasivos por impuesto diferido contabilizados. Los activos y pasivos por impuesto diferidos no se descuentan.

Los activos por impuesto diferido son revisados a cada fecha de reporte y no reconocidos en la medida que no existan ganancias fiscales futuras de las que puedan descontarse las diferencias temporarias deducibles que dan lugar al activo. Adicionalmente, para la determinación de la porción de activos por impuesto diferido que se reconocerá en el Estado de situación financiera se debe considerar la existencia de futuras diferencias temporarias imponibles con las que se pueden compensar las diferencias temporarias deducibles que dan lugar al activo. Para estos fines el Fiduciario considera la proyección de las reversiones de las diferencias temporarias y de los futuros resultados fiscales, y las oportunidades de planificación fiscal disponibles (Nota 2.15).

### **2.19 Pérdida por deterioro de activos tangibles**

Al cierre de cada ejercicio, el Fideicomiso evalúa el valor registrado de sus activos tangibles a fin de determinar si existen hechos o circunstancias que indiquen que el activo haya sufrido una pérdida por deterioro. Si existe alguno de estos hechos o circunstancias, se estima el importe recuperable de dicho activo para determinar el monto de la pérdida por deterioro correspondiente.

Si el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Fideicomiso estima el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la cual pertenece el activo.

El valor recuperable, es el mayor, entre el valor razonable menos los costos para la venta y el valor de uso. El valor de uso, es el valor actual de los flujos de efectivo estimado, que se espera que surjan de la operación continuada del activo a lo largo de su vida útil, así como de su enajenación o abandono al final de la misma. Para la determinación del valor de uso, los flujos proyectados de efectivo son descontados a su valor actual utilizando una tasa de descuento antes de impuestos, que refleje la evaluación actual del mercado, sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que soporta el activo que se está valorando.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor registrado, este último se reduce a su importe recuperable, reconociéndose inmediatamente una pérdida por deterioro.

Cuando una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el valor del activo se incrementa hasta su importe recuperable, siempre que dicho valor no exceda el valor que tendría en caso de nunca haberse reconocido una pérdida por deterioro. Esa reversión se reconoce dentro del resultado del ejercicio.

### **Supuestos claves empleados en la prueba de deterioro**

A los efectos de la prueba de deterioro la Gerencia ha contratado a un tasador independiente que ha estimado los flujos futuros de fondos durante toda la vida útil remanente del fideicomiso.

La determinación del importe recuperable del fideicomiso depende del resultado de estimaciones complejas que requieren la aplicación de supuestos y juicio profesional por parte del perito tasador, las cuales incluyen:

#### **(a) Flujo de la madera**

Los flujos de madera se pronostican mediante un proceso de cinco pasos, de la siguiente manera:

- Estratificar las plantaciones forestales
- Validación de tablas de crecimiento y rendimiento
- Diseño de escenarios de aprovechamiento

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

- Programación del suministro de madera
- Planificación del flujo de madera

(b) Flujo de venta de tierras

De acuerdo con las variantes del enfoque de ingresos, la tasación consideró las ventas de terrenos ocurridas en los siguientes años:

- en el año de desinversión
- en el año cero del flujo de caja.

(c) Costos operativos y de gestión

- Costos forestales: Los costos forestales se refieren a la cantidad que se gasta directamente para establecer y cultivar el bosque hasta que esté listo para la cosecha final.
- Gastos generales: Estos costos se refieren a montos gastados en actividades como gestión, mantenimiento de oficinas, inventario forestal, certificación forestal, vehículos, carreteras, protección forestal, seguridad y comunicaciones.

(d) Precio de la madera

Son los precios de la madera por clase de surtido, los cuales son los precios esperados de la madera en la puerta del aserradero descontados los costos promedio de transporte y cosecha de la empresa.

(e) Precio y costo del terreno

Es el precio potencial promedio ponderado de la tierra.

(f) Determinación de la tasa de descuento

La tasa de descuento corresponde al costo de capital de los recursos (deuda y patrimonio) utilizados en la financiación de los activos operativos netos y se determina como el costo promedio de dichas fuentes de financiación ponderadas por su participación relativa en la estructura financiera del sector en el que participa el Fideicomiso.

El "WACC" representa un promedio ponderado del costo de deuda y el costo del capital. Los flujos de caja utilizados en el flujo de fondos descontado representan el flujo de efectivo que está disponible tanto para los tenedores de deuda o de capital. Por lo tanto, el flujo de caja libre se convierte a valor presente a través de la aplicación de un "WACC".

(g) Análisis de sensibilidad

El Fideicomiso ha aplicado análisis de sensibilidad a los efectos de evaluar si cambios en las estimaciones de la tasa de descuento, los precios de la madera, los costos forestales y generales y los precios de venta del terreno podría causar un deterioro que pueda ser material en los estados financieros. El análisis de sensibilidad no ha identificado deterioros de valor significativos.

## 2.20 Permanencia de criterios contables

Los criterios aplicados en la valuación de activos y pasivos, así como también en la determinación del resultado del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022, son similares con los criterios aplicados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2021.

## Nota 3 - Aperturas de rubros

### 3.1 Inventarios

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Madera	299.635	308.954	12.006.717	13.808.667
Coadyuvante	4.547	-	182.187	-
Herbicida	20.064	14.294	803.995	638.865
Fertilizante	586	998	23.482	44.623
Hormiguicida	1.452	-	58.183	-
Semillas	19.061	-	763.739	-
	<b>345.345</b>	<b>324.246</b>	<b>13.838.303</b>	<b>14.492.155</b>

### 3.2 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Deudores comerciales	1.373.912	1.338.787	55.054.026	59.837.120
Deudores por pastoreo	4.704	581	188.504	25.947
	<b>1.378.616</b>	<b>1.339.368</b>	<b>55.242.530</b>	<b>59.863.067</b>

### 3.3 Otros activos no financieros

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Anticipo proveedores	299.941	2.230	12.018.948	99.656
Créditos fiscales	4.458	234.654	178.625	10.487.934
	<b>304.399</b>	<b>236.884</b>	<b>12.197.573</b>	<b>10.587.590</b>

### 3.4 Efectivo y equivalente de efectivo

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bancos	2.119.236	158.061	84.919.915	7.064.517
	<b>2.119.236</b>	<b>158.061</b>	<b>84.919.915</b>	<b>7.064.517</b>

### 3.5 Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Acreedores comerciales	820.062	999.771	32.860.742	44.684.762
Acreedores fiscales	333.334	130.376	13.357.014	5.827.157
Anticipo de cliente	22.394	-	897.348	-
Provisiones	8.635	-	346.012	-
Otras cuentas a pagar	-	27.708	-	1.238.417
	<b>1.184.425</b>	<b>1.157.855</b>	<b>47.461.116</b>	<b>51.750.336</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.6 Préstamos y obligaciones – corriente y no corriente

<i>Concepto</i>	<b>US\$</b>		<b>Equivalente en \$</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Préstamo bancario	2.329.632	2.469.965	93.350.692	110.395.104
	<b>2.329.632</b>	<b>2.469.965</b>	<b>93.350.692</b>	<b>110.395.104</b>

Los préstamos bancarios al 31 de diciembre de 2022 corresponden a un vale en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$ 2.000.000 equivalentes a \$ 80.142.000, el cual fue cancelado parcialmente por U\$S 650.00, equivalentes a \$ 26.046.150, restando cancelar U\$S 1.350.000, equivalentes a \$54.095.850, de los cuales U\$S 350.000 se pagan los primeros días del 2023 y el resto en dos cuotas semestrales a partir de junio de 2023.

Por otra parte, a un préstamo en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$400.000 equivalentes a \$ 16.028.400, a cancelar en una única cuota el mes de enero 2023.

Por otra parte, a un préstamo en dólares estadounidenses tomado en un banco de plaza, por un capital de US\$700.000 equivalentes a \$ 28.049.700, cancelar en una única cuota el mes de enero 2023.

El préstamo bancario al 31 de diciembre de 2021 corresponde a un préstamo en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$ 2.000.000 equivalentes a \$ 89.390.000 a cancelar en cuatro cuotas semestrales iguales desde el mes de junio 2022.

Por otra parte, a un préstamo en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$200.000 equivalentes a \$ 8.939.000, a cancelar en una única cuota el mes de enero 2022.

Por otra parte, a un préstamo en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$125.000 equivalentes a \$ 5.586.875, a cancelar en una única cuota el mes de enero 2022.

Por último, a un préstamo en dólares estadounidenses tomado con un banco de plaza, por un capital de US\$ 125.000 equivalentes a \$ 5.586.875, a cancelar en una única cuota el mes de enero 2022.

Los intereses devengados y no pagos a la fecha de los presentes Estados son US\$ 18.247 equivalentes a \$ 731.202 al 30 de setiembre de 2022 y US\$ 19.965 equivalentes a \$892.354 al 31 de diciembre de 2021.

### 3.7 Ingresos operativos

<i>Concepto</i>	<b>US\$</b>		<b>Equivalente en \$</b>	
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Ingreso por venta de madera	11.292.816	3.359.934	455.076.929	147.969.813
Ingreso por pastoreo	140.324	129.355	5.745.415	5.636.886
Ingresos por colmenas	552	112	22.469	4.904
	<b>11.433.692</b>	<b>3.489.401</b>	<b>460.844.813</b>	<b>153.611.603</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

### 3.8 Gastos de administración y ventas

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Honorario operador forestal	499.230	589.152	20.382.142	25.657.521
Honorarios entidad representante	33.962	-	1.374.738	-
Otros honorarios	189.250	159.281	7.781.120	6.930.289
Gastos de campo	233.580	292.270	9.449.919	12.771.658
Impuestos	123.426	70.956	4.922.178	3.129.918
Seguros	67.340	60.300	2.755.110	2.631.458
Otros gastos	55.365	8.252	2.299.700	357.585
	<b>1.202.153</b>	<b>1.180.211</b>	<b>48.964.907</b>	<b>51.478.429</b>

### 3.9 Resultados financieros

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Diferencia de cambio	(306.745)	91.147	(13.000.786)	3.966.498
Intereses por préstamos	(96.484)	(90.674)	(3.949.710)	(3.950.577)
Intereses y gastos bancarios	(15.443)	(13.017)	(637.703)	(522.303)
	<b>(418.672)</b>	<b>(12.544)</b>	<b>(17.588.199)</b>	<b>(506.382)</b>

### 3.10 Resultados diversos

<i>Concepto</i>	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Resultado por valuación tierras	1.110.302	7.033.815	44.490.911	314.376.361
	<b>1.110.302</b>	<b>7.033.815</b>	<b>44.490.911</b>	<b>314.376.361</b>

## Nota 4 - Activos biológicos - plantaciones

Los activos biológicos están compuestos por plantaciones forestales ubicadas principalmente en los departamentos de Cerro Largo, Durazno y Florida, cuyas principales especies corresponden a Eucaliptus grandis, saligna, dunii y globulus alcanzando a 5.424 hectáreas plantadas en una superficie aproximada de 9.500 al 31 de diciembre de 2022 (5.508 hectáreas al 31 de diciembre de 2021).

La evolución del activo biológico en el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 se detalla a continuación:

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Saldo al inicio	37.286.986	32.277.823	1.666.541.861	1.366.643.023
Incremento por costos incorporados a los activos biológicos	292.747	237.688	11.953.545	10.380.180
Reducción por cosecha de los activos biológicos	(2.748.161)	(736.009)	(115.391.063)	(32.895.922)
Cambio en el valor razonable de los activos biológicos	3.407.220	5.507.484	136.530.713	246.157.037
Ajuste por conversión	-	-	(167.368.409)	76.257.543
	<b>38.238.792</b>	<b>37.286.986</b>	<b>1.532.266.647</b>	<b>1.666.541.861</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

## Nota 5 - Propiedad, planta y equipo

La composición de la propiedad, planta y equipo es la siguiente:

En dólares estadounidense:

	31/12/2022											31/12/2021
	Valores de origen					Depreciaciones					Valores netos	Valores netos
	Valores al inicio	Altas	Revaluación	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas	Del ejercicio	Bajas	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre		
Terrenos	28.463.214	-	1.110.302	-	29.573.516	-	-	-	-	-	29.573.516	28.463.214
Mejoras	12.380	-	-	-	12.380	(2.557)	(460)	-	-	(3.017)	9.363	9.823
Otras mejoras	-	150.805	-	-	150.805	-	(3.005)	-	-	(3.005)	147.800	-
<b>TOTAL</b>	<b>28.475.594</b>	<b>150.805</b>	<b>1.110.302</b>	<b>-</b>	<b>29.736.701</b>	<b>(2.557)</b>	<b>(3.465)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6.022)</b>	<b>29.730.679</b>	<b>28.473.037</b>

Equivalente en pesos uruguayos

Rubro	31/12/2022											31/12/2021
	Valores de origen					Depreciaciones					Valores netos	Valores netos
	Valores al inicio	Revaluación	Altas	Ajuste por conversión	Valores al cierre	Acumuladas al inicio	Del ejercicio	Bajas	Ajuste por conversión	Acumuladas al cierre		
Terrenos	1.272.163.350	-	44.490.911	(131.613.902)	1.185.040.359	-	-	-	-	-	1.185.040.359	1.272.163.350
Mejoras	553.332	-	-	(57.246)	496.086	(114.302)	(18.828)	-	12.233	(120.897)	375.189	439.030
Otras mejoras	-	6.056.154	-	(13.230)	6.042.924	-	(121.264)	-	846	(120.418)	5.922.506	-
<b>TOTAL</b>	<b>1.272.716.682</b>	<b>6.056.154</b>	<b>44.490.911</b>	<b>(131.684.378)</b>	<b>1.191.579.369</b>	<b>(114.302)</b>	<b>(140.092)</b>	<b>-</b>	<b>13.079</b>	<b>(241.315)</b>	<b>1.191.338.054</b>	<b>1.272.602.380</b>

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.



## Nota 6 - Activos y pasivos en moneda distinta a la funcional

El estado de situación financiera incluye los siguientes saldos en monedas distintas a su moneda funcional:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	\$	Equivalente en US\$	\$	Equivalente en US\$
<b>Activo</b>				
Activo corriente				
Otros activos no financieros	12.197.573	304.399	10.587.599	236.886
Efectivo y equivalente de efectivo	12.530	313	45.411	1.016
<b>Total</b>	<b>12.210.103</b>	<b>304.712</b>	<b>10.633.010</b>	<b>237.902</b>
<b>Total activo</b>	<b>12.210.103</b>	<b>304.712</b>	<b>10.633.010</b>	<b>237.902</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivo no corriente</b>				
Impuesto diferido	89.510.047	2.233.786	(116.126.549)	(2.598.200)
<b>Total</b>	<b>89.510.047</b>	<b>2.233.786</b>	<b>(116.126.549)</b>	<b>(2.598.200)</b>
<b>Pasivo corriente</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35.239.141	879.418	(34.325.384)	(767.992)
<b>Total</b>	<b>35.239.141</b>	<b>879.418</b>	<b>(34.325.384)</b>	<b>(767.992)</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>124.749.188</b>	<b>3.113.204</b>	<b>(150.451.933)</b>	<b>(3.366.192)</b>
<b>Posición neta pasiva</b>	<b>(112.539.085)</b>	<b>(2.808.492)</b>	<b>(139.818.923)</b>	<b>(3.128.290)</b>

La cotización del dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2022 es de \$40,071. Al 31 de diciembre de 2021 el dólar estadounidense es de \$ 44,695.

## Nota 7 - Patrimonio

Los certificados de participación emitidos por el Fideicomiso ascienden a US\$ 50.000.000 en valores nominales (equivalentes a \$ 931.350.000).

El saldo de ajustes al patrimonio incluye la reserva por conversión del patrimonio, al presentar los estados financieros en pesos uruguayos la misma asciende a \$ 977.778.775 al 31 de diciembre de 2022 y \$ 1.259.941.435, al 31 de diciembre 2021.

## Nota 8 - Compromisos asumidos

Al 31 de diciembre de 2022 el Fideicomiso contrajo compromisos por contratos de pastoreo que ascienden a US\$74.432 correspondientes a 7.389 hectáreas pastoreadas.

## Nota 9 - Saldos y transacciones con partes vinculadas

a) Los saldos de cuentas comerciales y otras cuentas por pagar con partes relacionadas se componen de la siguiente forma:

	US\$		\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Agroempresa Forestal S.A	48.713	62.036	1.951.968	2.772.687
	<b>48.713</b>	<b>62.036</b>	<b>1.951.968</b>	<b>2.772.687</b>

b) Las transacciones con partes relacionadas se componen de la siguiente forma:

	US\$		\$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>Honorarios devengados</b>				
Agroempresa Forestal S.A	499.229	589.152	20.382.141	25.657.521
	<b>499.229</b>	<b>589.152</b>	<b>20.382.141</b>	<b>25.657.521</b>

## Nota 10 - Administración de riesgo financiero

A continuación, se detallan los principales tipos de riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros del Fideicomiso y las políticas de gestión de los mismos.

### 10.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta el Fideicomiso si un deudor o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales.

El Fideicomiso se encuentra expuesto a un riesgo bajo dado que los instrumentos financieros en los cuales puede invertir tienen las mismas restricciones que para los Fondos de Ahorro Previsional.

El riesgo de los créditos comerciales se encuentra concentrado en aproximadamente cuatro deudores que cancelan en el corto plazo las ventas de madera y no hay historial de incobrabilidad.

### 10.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. Su principal obligación es la cancelación de los certificados de participación. De acuerdo a lo indicado en la Nota 1, dichos certificados otorgan a los titulares el derecho de participación sobre los resultados.

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo en forma poco significativa, en virtud del plan de negocios establecido en el contrato de Fideicomiso y las limitaciones sobre los activos a invertir.

### 10.3 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en el tipo de cambio y en las tasas de interés, afecten los ingresos del Fideicomiso o valor de los instrumentos financieros que mantiene.

#### a) Riesgo de moneda

El Fideicomiso está expuesto a este riesgo por su posición monetaria en pesos (Nota 6). A continuación, se detalla la sensibilidad del Fideicomiso a un incremento y decremento del 10% en el peso uruguayo frente al dólar estadounidense. En el análisis de sensibilidad fueron incluidas las partidas monetarias pendientes denominadas en moneda extranjera. Ante un debilitamiento del 10% del peso uruguayo ante el dólar estadounidense el resultado integral del ejercicio aumentaría US\$ 255.317 equivalente en \$ 11.253.909. Si se presentara un fortalecimiento de 10%, el resultado integral del ejercicio se vería disminuido en US\$ 312.055 equivalente a \$ 11.253.909

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.

**b) Riesgo de tasa de interés**

El Fideicomiso está expuesto a un riesgo bajo de tasa de interés, El endeudamiento es a tasa fija.

**c) Riesgo de precio**

Es el riesgo que los cambios en los precios de mercado relevantes para la actividad a desarrollar afecten los ingresos del Fideicomiso o el valor de los instrumentos financieros y no financieros que mantengan. Los principales activos expuestos a este riesgo al cierre de cada ejercicio de los Estados Financieros son los siguientes:

	US\$		Equivalente en \$	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Inventario	345.345	324.246	13.838.303	14.492.155
Propiedad, planta y equipos (Tierras)	29.573.516	28.463.214	1.185.040.359	1.272.163.350
Activo Biológico	38.238.792	37.286.986	1.532.266.647	1.666.541.861
	<b>68.157.653</b>	<b>66.074.446</b>	<b>2.730.962.739</b>	<b>2.953.197.366</b>

**Nota 11 - Hechos posteriores**

A la fecha de presentación de los presentes estados financieros no existen hechos que puedan afectar la situación existente al 31 de diciembre de 2022 en forma significativa.

El informe fechado el 30 de marzo de 2023

se extiende en documento adjunto

Deloitte S.C.